

УКРАЇНСЬКА АКАДЕМІЯ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ

АНДРЕЄВА ГАЛИНА ІВАНІВНА

УДК 336.713:336.77(043)

**ДІЯЛЬНІСТЬ КОМЕРЦІЙНИХ БАНКІВ
В СИСТЕМІ ШОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ**

Спеціальність 08.04.01 – фінанси, грошовий обіг і кредит

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Суми – 2005

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Українській академії банківської справи Національного банку України.

Науковий керівник – кандидат економічних наук, доцент
Дмитренко Микола Гаврилович,
Черкаська філія Української академії
банківської справи, директор-проректор

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Пересада Анатолій Анатолійович,
Київський національний економічний університет,
завідуючий кафедрою банківських інвестицій;
кандидат економічних наук, доцент
Скрипник Юрій Володимирович,
Сумський національний аграрний університет,
кафедра фінансів

Провідна установа – Харківський національний університет
ім. В.Н. Каразіна Міністерства освіти
і науки України, кафедра фінансів
і кредиту, м. Харків

Захист дисертації відбудеться “___” _____ 2005 р. о ___ год.
на засіданні спеціалізованої вченої ради К 55.081.01 в Українській
академії банківської справи за адресою: 40030, м. Суми, вул. Петро-
павлівська, 57, зала засідань вченої ради.

З дисертацією можна ознайомитися в бібліотеці Української
академії банківської справи за адресою: 40030, м. Суми, вул. Петро-
павлівська, 57.

Автореферат розісланий “___” _____ 2005 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Коваленко В.В.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. В сучасних умовах розвитку банківської системи України іпотечному кредитуванню приділяється особлива увага. Комерційні банки акумулюють ресурси, призначені для фінансування реального сектора економіки, визначають форми забезпечення кредитів. Характерною ознакою розвитку банківської системи України в останні роки, що свідчить про поглиблення ринкових засад її функціонування, є те, що комерційні банки почали досить активно працювати з фізичними особами. Зросли не тільки суми залучених депозитних вкладів громадян, але й обсяги кредитів, які банки активно видають фізичним особам, зокрема динамічно розвивається іпотечне кредитування. Про розвиток і стабільність фінансово-економічної системи будь-якого суспільства значною мірою можна судити за розмірами використання кредитів громадянами та підприємствами. Попит на послуги іпотечного кредитування, який виник в процесі розвитку ринкових відносин, поставив комерційні банки України перед необхідністю вдосконалення форм та методів діяльності в системі іпотечного кредитування.

З огляду на вищезазначене особливо актуальною є проблема детального вивчення діяльності комерційних банків на ринку іпотечного кредитування, визначення джерел і способів залучення фінансових ресурсів для реалізації іпотечних програм.

Не менш важливим є питання дослідження механізму взаємодії підрозділів комерційного банку при роботі з майном, запропонованим як забезпечення зобов'язань за іпотечним кредитом.

У зв'язку з цим великого значення набуває вивчення досвіду функціонування іпотечних та універсальних банків в країнах з розвинутою економікою, практика надання іпотечних кредитів та форми залучення коштів для фінансування довгострокових іпотечних кредитів, багато з яких в наш час є абсолютно новими для українських комерційних банків. Але це лише певна частина основної проблематики. Потребує подальшого дослідження різноманітність інструментів і технологій іпотечного кредитування та застосування їх комерційними банками при здійсненні іпотечних операцій.

Проблеми розвитку ринку іпотечного кредитування як складової ринку фінансових послуг через об'єктивні історичні обставини вивчено недостатньо. Вагомий внесок в розробку проблем іпотечного кредитування внесли такі зарубіжні економісти, як Г. Асхауер, Д. Джонсон, Лівінгстон Г. Дуглас, М. Левін, Джон Ф. Маршалл і Випул К. Бансал, Л. Міхаел, Дж. Шерман, М. Шнайдерман, Р. Страйк, Дж. Фрідман, Н. Ордуей. Окремі аспекти досліджені в працях відомих українських та російських вчених О. Євтуха, С. Кручка, В. Кудрявцева, Н. Косаревої та інших.

Високо оцінюючи вклад вітчизняних та зарубіжних авторів у вирішення питань функціонування комерційних банків в системі іпотечного кредитування, слід зазначити про об'єктивну необхідність подальшого поглиблення теоретичних досліджень і практичних розробок проблем їх діяльності з урахуванням специфіки національної системи іпотечного кредитування.

Практичне значення даної роботи обумовлено визначенням основних напрямків розвитку іпотечного кредитування, яке здійснюється вітчизняними комерційними банками з метою забезпечення економічних, правових та інституційних умов позичальникам та кредиторам для реалізації без зайвих перешкод їхніх прав та можливостей щодо використання нерухомого майна для проведення іпотечних операцій.

Все вищенаведене й обумовило вибір теми дослідження, її актуальність, значимість і практичну спрямованість.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Наукові результати, теоретичні положення і висновки дослідження було використано при виконанні науково-дослідних тем “Сучасні технології фінансово-банківської діяльності в Україні” (номер державної реєстрації 0102U006965). До звітів за цими темами включено пропозиції автора щодо інституціонального забезпечення системи іпотечного кредитування та основні напрями розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Мета і задачі дослідження. Метою дисертаційного дослідження є узагальнення теоретичних і методичних засад становлення і розвитку системи іпотечного кредитування в Україні та подальше вдосконалення діяльності банків в системі іпотечного кредитування.

Для досягнення поставленої мети були визначені наступні задачі:

- дослідити економічну сутність та уточнити поняття “система іпотечного кредитування”;
- провести аналіз основних моделей організації іпотечного кредитування;
- дослідити механізм рефінансування іпотечного кредиту;
- визначити загальносвітові тенденції та специфічні риси розвитку національної системи іпотечного кредитування;
- обґрунтувати необхідність розробки пропозицій щодо вдосконалення інституціонального забезпечення системи іпотечного кредитування з метою відповідного захисту учасників ринку іпотечного кредитування;
- вивчити та обґрунтувати напрями діяльності комерційного банку в сфері оцінки заставленого майна;
- дослідити доступність продуктів іпотечного кредитування та розробити конкретні пропозиції щодо забезпечення підвищення потенційного попиту на іпотечні кредити;
- визначити основні етапи становлення збалансованої системи іпотечного кредитування в Україні.

Об'єкт дослідження – діяльність комерційних банків на ринку іпотечного кредитування.

Предмет дослідження – система кредитних відносин, що виникає з приводу видачі, обслуговування, продажу та сек'юритизації іпотечних активів і оцінки заставленого майна як забезпечення зобов'язань за іпотечним кредитом.

Методи дослідження. Вирішення обраного науково-практичного завдання базується на загальнонаукових принципах проведення комплексних наукових досліджень. В процесі роботи залежно від конкретних цілей і задач

використовувались різні методи, серед яких – метод історичного аналізу та логічного синтезу щодо розкриття соціально-економічної природи іпотеки. Під час дослідження діяльності комерційних банків на ринку іпотечного кредитування використані формалізовані методи – традиційні методи економічної статистики: порівняння, групування, графічний та поелементного аналізу. Аналізуючи платоспроможність та кредитоспроможність позичальника й визначаючи доступність продуктів іпотечного кредитування, застосовано методи співставлення і коефіцієнтів.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативні акти України, періодичні й монографічні вітчизняні та зарубіжні видання, дані статистичних щорічників, Національного банку України, Держбуду України.

Наукова новизна одержаних результатів. Здобувачем здійснено комплексне дослідження діяльності комерційних банків в системі іпотечного кредитування. Наукова новизна основних результатів дослідження, що виносяться на захист, полягає у наступному:

вперше:

- розроблено нову систему інструментів і технологій іпотечного кредитування на основі запропонованих змін до внутрішньої структури амортизаційних виплат за іпотечним кредитом;
- обґрунтовано доцільність і запропоновано механізм впровадження в Україні комбінованої моделі іпотечного кредитування на базі використання “американської” та “європейської” моделей іпотеки;

удосконалено:

- економічний зміст поняття “система іпотечного кредитування” для умов транзитивної економіки;
- процедуру роботи підрозділів банку з майном, запропонованим як забезпечення зобов’язань за іпотечним кредитом, та механізм і порядок взаємодії цих підрозділів;

отримали подальшого розвитку:

- пропозиції щодо інституціонального забезпечення системи іпотечного кредитування з метою відповідного захисту учасників ринку іпотечного кредитування;
- способи залучення фінансових ресурсів для стимулювання розвитку іпотечного кредитування на основі рефінансування іпотечного кредиту з використанням заставної і сек’юритизації іпотечного кредиту та сама процедура іпотечного кредитування.;
- рекомендації щодо становлення збалансованої системи іпотечного кредитування в Україні, що являє собою ітеративний і багатоетапний процес, який містить комплекс заходів щодо формування як первинного, так і вторинного ринку іпотечних кредитів.

Практичне значення одержаних результатів дисертаційного дослідження визначається обґрунтованими пропозиціями щодо розробки і запровадження методологічних і методичних засад становлення та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Удосконалені основні напрями діяльності підрозділів комерційного банку при роботі з майном, запропонованим як забезпечення зобов'язань за іпотечним кредитом, можуть бути використані комерційними банками з метою зниження правового ризику, розширення спектра банківських послуг та підвищення їх конкурентноздатності (довідка АКІБ “УкрСиббанк” про впровадження № 05/2245 від 06.04.2005).

Розроблені в дисертаційній роботі пропозиції щодо вдосконалення інституціонального забезпечення системи іпотечного кредитування з метою відповідного захисту учасників ринку іпотечного кредитування можуть бути використані в практичній діяльності комерційних банків, суб'єктів оціночної діяльності, страхових компаній тощо.

Пропозиції автора щодо використання способів мобілізації фінансових ресурсів для довгострокового іпотечного кредитування можуть бути використані комерційними банками з метою підвищення ліквідності операцій з іпотечного кредитування і втілення життєздатних схем їх рефінансування.

Досліджені можливості впровадження комбінованої моделі іпотечного кредитування на основі “європейської” та “американської” моделей іпотеки та розроблені пропозиції щодо становлення збалансованої системи іпотечного кредитування в Україні можуть бути використані в процесі розробки заходів щодо стимулювання розвитку іпотечного кредитування.

Окрім того, одержані автором результати наукового дослідження використовуються при проведенні занять з підвищення кваліфікації державних службовців – працівників відділів економічної роботи та грошово-кредитних відносин і служби банківського нагляду територіальних управлінь Національного банку України, а також семінарів на тему “Іпотечне кредитування в Україні” для працівників центрального апарату НБУ.

Особистий внесок здобувача полягає в дослідженні економічної сутності та уточненні понять “система іпотечного кредитування” в умовах транзитивної економіки; проведенні аналізу розвитку основних моделей організації іпотечного кредитування; визначенні загальносвітових тенденцій та специфічних рис розвитку національної системи іпотечного кредитування; розробці пропозицій щодо інституціонального забезпечення системи іпотечного кредитування; визначенні ролі комерційних банків у стимулюванні розвитку житлового іпотечного кредитування; вдосконаленні механізму взаємодії підрозділів комерційного банку при роботі з майном, запропонованим як забезпечення зобов'язань за іпотечним кредитом.

Автору особисто належать усі викладені в дисертації наукові положення, теоретичні результати та практичні рекомендації.

Апробація результатів дисертації. Основні положення і результати виконаного дослідження були оприлюднені на конференціях і семінарах. Серед них: Всеукраїнська науково-практична конференція “Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України” (м. Суми, 2003, 2004), Всеукраїнська

науково-практична конференція “Підвищення ролі банківської системи в економічному зростанні” (м. Київ, 2004).

Крім того, результати дослідження доповідалися автором на щорічних наукових конференціях професорсько-викладацького складу Української академії банківської справи.

Наукові публікації. Результати дослідження знайшли відображення у 7 наукових працях, загальним обсягом 2,21 друк. арк., з них 6 робіт опубліковані у фахових виданнях, 1 – у збірнику тез доповідей наукової конференції.

Структура і зміст дисертації. Дисертаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

Загальний обсяг дисертаційної роботи становить 206 сторінок, у т.ч. на 25 сторінках розміщені 10 таблиць, 15 ілюстрацій, список використаних джерел із 187 найменувань і 6 додатків.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У першому розділі дисертації “Теоретико-методологічні засади функціонування системи іпотечного кредитування в Україні”, проведено аналіз основних моделей організації іпотечного кредитування і загальносвітових тенденцій діяльності банків у системі іпотечного кредитування, конкретизовано способи залучення фінансових ресурсів для стимулювання розвитку іпотечного кредитування, визначено специфічні риси розвитку національної системи іпотечного кредитування в Україні.

У світовій практиці можна виділити чотири основні моделі фінансування іпотечних кредитів за рядом параметрів, що характеризують джерела й способи залучення ресурсів. Перш за все, варто виділити моделі, в яких ресурси залучаються за допомогою різноманітних вкладів і депозитів, а також моделі, в яких ресурси залучаються з ринку капіталів через випуск іпотечних цінних паперів.

У свою чергу, серед депозитних моделей можна виділити модель комерційних банків та модель цільових житлових контрактних заощаджень.

Найбільш поширеною моделлю фінансування іпотечних кредитів є універсальні комерційні банки, які використовують кошти фізичних і юридичних осіб, що розміщені на поточних рахунках та депозитах як кредитні ресурси для надання довгострокових іпотечних кредитів.

Модель житлових заощаджень припускає фінансування житлових кредитів за рахунок довгострокових цільових житлових вкладів населення. Будівельні ощадні каси, або кредитно-ощадні установи, залучають цільові довгострокові накопичувальні вклади населення, які здійснюються на довгостроковій договірній основі. Вони можуть бути повністю закритого типу, коли вклади є єдиним джерелом ресурсів (як, наприклад, будівельні ощадні каси – *Bausparkasse* у Німеччині), відносно закритого типу (будівельні товариства – *Building societies* у Великобританії), та повністю відкритого типу (ощадно-позичкові асоціації – *Saving and Loans* в США), коли джерелом ресурсів є як вклади, так і кошти, що залучаються на фінансовому ринку.

Як свідчать результати проведеного нами аналізу, є кілька поглядів на існування систем іпотечного кредитування. Якщо європейська модель сформована навколо іпотечних банків – емітентів цінних паперів, то в американській моделі перевага віддається вторинному іпотечному ринку, де емітентами виступають оператори вторинного ринку – спеціалізовані агенції, які здійснюють купівлю іпотечних кредитів і, на їх основі, – випуск іпотечних цінних паперів.

Враховуючи сучасний розвиток фінансової системи України, на нашу думку, необхідно забезпечити впровадження універсальної моделі системи іпотечного кредитування, яка сприятиме діяльності як банків, так і небанківських установ, створюючи для них рівні умови. Міжнародний досвід свідчить про те, що найбільш ефективною і придатною для імплементації в існуючих українських реаліях є дворівнева модель функціонування ринку іпотечного кредитування, яка передбачає наявність первинного та вторинного ринків.

Домінуючою проблемою довгострокового іпотечного кредитування стало залучення фінансових ресурсів у цю сферу найбільш ефективними способами. На ефективність способів залучення коштів для фінансування довгострокових іпотечних кредитів перш за все впливає наявність надійних фінансових інструментів або механізмів, які б забезпечували кредиторам можливість отримання ресурсів у необхідних обсягах, за відносно низькою ринковою вартістю та на узгоджених за строками і процентними ставками кредитних іпотечних активах.

В роботі нами було зазначено, що головною метою розвитку системи іпотечного кредитування в Україні є забезпечення економічних, правових та інституціональних умов позичальникам і кредиторам для реалізації без зайвих перешкод їхніх прав та можливостей щодо використання нерухомого майна з метою проведення іпотечних операцій. Під іпотечними операціями розуміється отримання та надання іпотечних кредитів; випуск заставних на підставі укладених іпотечних договорів; факторингові операції з іпотечними зобов'язаннями (переуступка прав вимоги боргів іншим кредиторам); емісія цінних паперів іпотечними банками та іпотечними установами; примусова реалізація або управління заставним майном в разі неплатоспроможності боржника тощо. Процедура іпотечного кредитування з використанням заставної зображена на рис. 1.

У дисертаційній роботі конкретизовано способи залучення фінансових ресурсів для стимулювання розвитку іпотечного кредитування. На нашу думку, заставні, поряд з іншими іпотечними активами, забезпечуватимуть випуски найбільш поширених іпотечних цінних паперів – іпотечних облігацій та іпотечних сертифікатів. Отже, використання комерційними банками таких способів мобілізації фінансових ресурсів, як рефінансування з використанням заставної і сек'юритизації іпотечного кредиту, що сприяє залученню ресурсів з ринку цінних паперів на іпотечний ринок, може суттєво підвищити ліквідність операцій з іпотечного кредитування, сприяти створенню довгострокової ресурсної бази.

- професійних оцінювачів;
- ріелторських фірм;
- системи реєстрації обороту нерухомості;
- організаторів вторинного ринку іпотечних кредитів;
- нотаріату, паспортних служб, органів опіки та піклування, юридичних консультацій.

Іпотечні кредитні інститути, які безпосередньо здійснюють кредитування під заставу нерухомості, є основними елементами зазначеної системи.

Одним із важливих елементів фінансово-господарського механізму країн із розвинутою економікою є застава нерухомого майна (іпотека), за допомогою якої гарантується виконання фінансових та інших зобов'язань суб'єктів ринкових відносин. Для неї характерні деякі особливості, які відрізняють її як заставу нерухомого майна від застави іншого (рухомого) майна. По-перше, при заставі нерухомого майна останнє продовжує залишатись у володінні і користуванні власника застави. По-друге, з огляду на специфіку нерухомого майна для нього встановлений особливий цивільно-правовий режим, який виявляється у юридичних процедурах його відчуження на користь інших осіб, обов'язковій державній реєстрації прав на нерухоме майно, його оподаткуванні, страхуванні тощо. У процесі дослідження ми дійшли висновку, що у законодавствах різних країн термін іпотека застосовується для визначення трьох правових категорій:

- застави нерухомого майна з метою отримання спеціального кредиту – іпотечного або іпотечної позички (правова функція іпотеки);
- заставної (існують інші назви боргового свідоцтва, яке підтверджує право власника застави за забезпеченням іпотекою зобов'язанням);
- іпотечного кредиту (грошової позички), який видається позичальнику кредитною установою під заставу нерухомості (економічна функція іпотеки).

Таким чином, історично іпотека була породжена господарськими відносинами як надійна форма забезпечення зобов'язань боржника. Кредит, який забезпечується заставою нерухомості, називається іпотечним кредитом. Іпотечне кредитування слід розглядати в одному випадку як цілісний механізм, що поєднує інтереси позичальників і кредиторів, включаючи інтереси інвесторів, ріелторів, страхових компаній, забудовників та інших суб'єктів ринку. У іншому випадку правильно говорити про “систему іпотечного кредитування” – багатофакторну модель, що містить сам процес видачі іпотечних кредитів, механізми залучення фінансових ресурсів з ринку капіталу та операції на ринку нерухомості. Незважаючи на існування іншого, більш широкого визначення іпотеки та безумовну важливість інших блоків системи іпотечного кредитування, її основу, все ж таки, безпосередньо складають кредитні відносини. У зв'язку з цим було б доцільним розглядати “систему іпотечного кредитування” як систему взаємовідносин, які виникають з приводу видачі, обслуговування, продажу та сек'юритизації іпотечних активів. Саме таке комплексне уявлення про систему іпотечного кредитування в умовах транзитивної економіки, на нашу думку, є найбільш адекватним сьогодишньому рівню розвитку іпотечного ринку.

В роботі доведено, що іпотечні кредити можна структурувати наступним чином:

- за характером застосування процентної ставки – кредити з фіксованою ставкою та кредити зі змінною ставкою;
- за характером виплати розрізняють іпотечні кредити з постійними виплатами та зі змінними виплатами.

Доповнюючись спеціальними кредитними технологіями, змінюючи внутрішню структуру амортизаційних виплат, ці види кредитів можуть перетинатися й утворювати чисельну мережу іпотечних інструментів. Кредитні інструменти передбачають різноманітні сполучення виплат як основної суми боргу, так і за процентною ставкою, причому саме схема і структура виплат визначають вид іпотечного інструмента.

Слід зазначити, що широке використання різноманітних інструментів і технологій іпотечного кредитування надасть можливість банкам зробити їх більш доступними, що є одним із шляхів підвищення потенційного попиту на продукти іпотечного кредитування в Україні. До того ж, їх застосування приведе до підвищення конкурентоспроможності банків-операторів на ринку іпотечного кредитування.

Україна знаходиться на початку складного шляху формування ринку іпотечного кредитування й побудови системи іпотечного кредитування. У рамках намічених тенденцій розроблено пропозиції щодо вдосконалення інституціонального забезпечення цієї системи. В найближчій перспективі необхідно зосередити увагу на наступних напрямках:

- стимулювання створення первинного і вторинного ринків заставних;
- впровадження доступної для ознайомлення державної реєстрації прав на нерухомість;
- прийняття нормативних актів, які б визначали специфіку і види діяльності іпотечних установ в Україні;
- розробка банками-учасниками іпотечного ринку загальних підходів до суб'єктів іпотечної інфраструктури та стандартів іпотечного кредитування;
- удосконалення роботи пенсійних фондів і страхових компаній щодо їх участі в системі іпотечного кредитування;
- широке висвітлення та інформаційна підтримка розвитку системи іпотечного кредитування.

Вирішення зазначених вище питань дасть можливість принципово змінити конфігурацію, якісні та кількісні характеристики національної системи іпотечного кредитування, зацікавити потенційних інвесторів, сформувавши оптимальну модель функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні.

В процесі аналізу діяльності комерційних банків в системі іпотечного кредитування нами визначено, що ринок іпотечного кредитування структурований таким чином: великі банки контролюють понад 5/6 ринку, тобто концентрація всіх операцій відбувається у банках, які мають розгалужену філіальну мережу і міцні корпоративні зв'язки з будівельними організаціями, а 1/6 ринку кредитування житлової іпотеки належить Державному фонду молодіжного

житлового будівництва. За період його діяльності (з 1998 р. по липень 2004 р.) було виділено іпотечних кредитів на суму 310 млн. грн. Обсяг іпотечних кредитів, наданих комерційними банками за той же період, складав близько 5 млрд. грн. Протягом останніх двох років можна відокремити декілька найбільш активних банків, які займають значні частки ринку житлового іпотечного кредитування в Україні (табл. 1).

Таблиця 1

Частки банків України на ринку житлового іпотечного кредитування

Банки	Частки банків, %			
	01.01.2002	01.01.2003	01.01.2004	01.09.2004
АКБ "Правексбанк"	21,0	19,5	7,0	5,0
АКБ "Аркада"	19,6	11,6	6,0	5,0
ВАТ "Ощадбанк"	9,2	5,8	5,0	5,0
АКБ "Приватбанк"	7,3	9,8	16,0	12,0
АКБ "Укрсоцбанк"	4,2	1,3	6,0	8,0
АКБ "Укрексімбанк"	2,3	0,6	-	-
АКБ "Надра"	2,1	6,8	3,0	2,0
АППБ "Аваль"	1,4	10,3	19,0	21,0
КБ "Фінанси і кредит"	1,3	1,4	2,0	2,0
АК "Промінвестбанк"	1,1	0,5	-	-
АКБ "Райффайзенбанк"	0,5	0,3	3,0	4,0
АКБ "Брокбізнесбанк"	-	-	10,0	7,0
АКІБ "УкрСиббанк"	-	-	6,0	8,0
АКБ "Київ"	-	-	2,0	2,0
Решта банків	30,0	32,1	15,0	19,0
Всього	100,0	100,0	100,0	100,0

Темпи зростання іпотечного кредитування свідчать про спробу українських банків не лише мінімізувати вплив кредитного ризику, але й більш широко диверсифікувати активи за строками в бік збільшення їх термінів. Іпотечні кредити, що надаються комерційними банками, за своїми параметрами все більше наближаються до світових вимог. Позитивним є те, що ці зміни відбуваються поступово, через створення здорового законодавчого поля та позитивних ринкових перетворень, а не внаслідок застосування пруденційних обмежень чи вимог до кредиту.

З точки зору банківського бізнесу, можна назвати низку передумов, що визначають перспективність розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. На даний момент банки суттєво підвищили свою капіталізацію (за два роки – в 2,4 рази) і зіткнулися з проблемою розміщення коштів в ефективні та надійні активні операції. Саме відсутність достатніх за обсягами надійних довгострокових фінансових інструментів спонукає банки до пошуку нових форм активних операцій.

Присутність банків на ринку іпотечного житлового кредитування реалізується у двох видах: надання кредитів на будівництво та придбання житла.

Іпотечне кредитування участі у пайовому будівництві застосовується банками, які співпрацюють із забудовниками, або у яких забудовники є клієнтами. При цьому забезпеченням кредитних зобов'язань є застава майнових прав особи за інвестиційним договором.

Проведений нами аналіз діяльності комерційних банків на ринку іпотечного кредитування дозволив зробити висновок, що останнім часом спостерігається тенденція зростаючої зацікавленості банків в розвитку іпотечного кредитування.

У **третьому розділі дисертації** “Практичні питання вдосконалення діяльності комерційних банків в системі іпотечного кредитування в Україні” розроблено рекомендації щодо становлення збалансованої системи іпотечного кредитування в Україні, удосконалено процедуру роботи підрозділів банку з майном, запропонованим як забезпечення зобов'язань за іпотечним кредитом та механізм і порядок взаємодії цих підрозділів; досліджено доступність продуктів іпотечного кредитування та визначено шляхи підвищення потенційного попиту на іпотечні кредити.

Слід зазначити, що становлення розвинутої системи іпотечного кредитування в Україні, на наш погляд, являє собою ітеративний і багатоетапний процес, який містить комплекс різноманітних заходів щодо формування первинного і вторинного ринку іпотечних кредитів.

Перший етап – формування умов для розвитку первинного ринку іпотечних кредитів, впровадження стандартів та адміністрування іпотечного кредитування, які знижують його ризики. Важлива роль відводиться створенню та впровадженню законодавчо-нормативної бази, яка б відповідала особливостям іпотечного кредитування. Одночасно повинна вестися робота з розвитку інфраструктури ринку іпотечних кредитів: страхових, ріелторських, оціночних фірм, системи реєстрації прав на нерухоме майно та ін. Вважаємо за доцільне з метою підготовки формування вторинного ринку іпотечних кредитів створити незалежний механізм сертифікації іпотечних продуктів.

Другий етап – розширення практики емісії цінних паперів банками, які здійснюють іпотечні операції. При цьому повинні бути опрацьовані та оцінені можливості використання трьох варіантів:

- банк емітує облігації, які забезпечені зобов'язаннями за іпотечними кредитами;
- створюються спеціалізовані ліцензовані іпотечні банки, діяльність яких особливим чином регулюється законодавством. Основну частку активних операцій таких банків складатимуть іпотечні операції. При цьому законом повинні регулюватися як параметри іпотечних кредитів, що надаються банками, так і види, структура активних операцій, допустимих для іпотечних банків. Саме така регламентація та жорстке законодавче регулювання обумовлять надійність та високу ліквідність цінних паперів, емітованих цими банками;
- звичайні універсальні банки випускають цінні папери (облігації), які забезпечені всіма своїми активами. Надійність та високий рейтинг банку можуть забезпечити високу ліквідність таких облігацій. Отримані від продажу облігацій кошти банк спрямовує в іпотечне кредитування.

Третій етап – формування уніфікованого стандартизованого високоліквідного ринку іпотечних цінних паперів.

Таким чином, у роботі доведено, що необхідною умовою для розвитку довгострокового іпотечного кредитування є створення належного правового забезпечення іпотечної діяльності. Найближчим часом необхідне прийняття законів України “Про організацію формування та обігу кредитних історій”, “Про іпотечні цінні папери”, “Про житлове кредитування громадян України”, “Про особливості створення та діяльності іпотечних установ в Україні”, “Про сек’юритизацію”. Також повинно бути вдосконалене податкове законодавство в напрямку, який сприяє розвитку системи іпотечного кредитування.

Розробка та обґрунтування доцільності використання нових підходів до роботи банків у сфері оціночної діяльності ґрунтується на аналізі накопиченого досвіду роботи банків із заставленим майном.

З метою зниження правового ризику на етапі проведення оцінки заставленого майна незалежними експертами, розширення спектра послуг та підвищення конкурентоздатності банку нами в дисертаційній роботі запропоновано основні пріоритетні напрями розвитку діяльності комерційних банків у сфері оцінки заставленого майна (рис. 2).



Рис. 2. Основні напрями діяльності комерційного банку у сфері оцінки заставленого майна

Критеріями, що визначають достатність забезпечення іпотечного кредиту, є співвідношення суми кредиту до оціночної вартості предмета застави (іпотеки) – LTV, яке повинно забезпечити банку можливість погашення заборгованості позичальника за кредитом та процентів за користування ним, а в разі звернення стягнення на заставлене майно через суд або нотаріальні органи – його реалізації,

з урахуванням витрат на цю реалізацію. Саме тому комерційні банки велику увагу приділяють об'єктивному визначенню ринкової вартості предмета застави, а також моніторингу за кредитом, який передбачає формування, ведення та закриття кредитної справи.

На нашу думку, обґрунтоване та ефективне втілення у практику комерційних банків основних положень запропонованих напрямів діяльності дозволить розширити спектр нетрадиційних послуг банку та наблизити його до так званого “фінансового супермаркету”; підвищити їх конкурентноздатність як на ринку банківських послуг, так і на ринку оціночних послуг.

У процесі дослідження доведено, що платоспроможний попит на продукти іпотечного кредитування є тим чинником, який характеризує рівень розвитку національного ринку нерухомості та системи іпотечного кредитування взагалі. На підставі даних про заощадження домогосподарств, процентну ставку та тривалість іпотечного кредиту визначено розмір кредиту, на який може претендувати домогосподарство:

$$L = P \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \right], \quad (1)$$

де L – розмір кредиту, грн.;
 i – процентна ставка за кредитом;
 n – кількість періодів виплати за кредитом (кредитний період в місяцях);
 P – розмір щомісячного платежу в рахунок погашення основного боргу за кредитом та процентної заборгованості, грн.

При цьому величина щомісячного платежу в рахунок обслуговування боргу не повинна перевищувати 35 % від сукупного щомісячного доходу домогосподарства, що є стандартною умовою для кредитів даного типу:

$$P = 0,3ME, \quad (2)$$

де ME – величина щомісячних витрат домогосподарства.

Визначений таким чином максимальний розмір іпотечного кредиту, на який може претендувати домогосподарство, дозволяє визначити купівельну спроможність домогосподарства A_j , яку воно може продемонструвати на вторинному ринку житлової нерухомості у вигляді попиту на житло:

$$PA_j = RE + S + L, \quad (3)$$

де j – група домогосподарства, яка відповідає рівню його витрат;
 PA_j – розмір купівельної спроможності домогосподарства A_j ;
 RE – вартість житла у власності, грн.;
 S – обсяг додаткових заощаджень, грн.;
 L – розмір іпотечного кредиту, грн.

Проведений аналіз показує, що платоспроможний попит на іпотечні кредити дійсно існує в більшості міст України, хоча й в обмежених обсягах.

На наш погляд, для підвищення потенційного попиту на іпотечні кредити на сучасному етапі необхідно:

- субсидіювання первинних внесків по кредиту за рахунок державного або місцевих бюджетів;
- збільшення строків кредитування та розміру кредиту по відношенню до оціночної вартості застави;
- створення системи державного страхування ризиків, пов'язаних з неплатоспроможністю позичальників;
- зменшення суми витрат на оформлення кредиту та можливість включення витрат на оформлення кредиту в "тіло" кредиту;
- можливість застосування індивідуальних схем виплати за кредитом;
- заснування інституту поручительства;
- попереднє ознайомлення позичальника з технологією реалізації предмета застави при неможливості подальшої виплати за кредитом.

Все це дозволяє стверджувати, що заходи щодо створення сприятливих правових та економічних умов для кредиторів і позичальників сприятимуть розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення і нове вирішення наукової задачі, що виявляється в розробці теоретичних та методичних засад становлення та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні, проведенні аналізу діяльності комерційних банків на ринку іпотечного кредитування, розробці та впровадженні процедури роботи підрозділів банків з майном, запропонованим як забезпечення зобов'язань та механізм і порядок взаємодії цих підрозділів.

Основні висновки дисертаційного дослідження полягають у наступному:

1. Одним із важливих елементів фінансово-господарського механізму країн із розвинутою економікою є застава нерухомого майна (іпотека), за допомогою якої гарантується виконання фінансових та інших зобов'язань суб'єктів ринкових відносин. Ефективне застосування іпотеки сприяє подальшому розвитку кредитних відносин та встановлює гарантії захисту прав кредиторів при здійсненні іпотечного кредитування, що, в свою чергу, впливає на підвищення ефективності діяльності банківської системи в цілому.
2. Порядок іпотечного кредитування забезпечує цілісність заставного майна поряд із стабільністю його ціни та створює банку-кредитору економічну базу для довгострокового повернення кредитних ресурсів.
3. Домінуючою проблемою довгострокового іпотечного кредитування є залучення фінансових ресурсів у цю сферу найбільш ефективними способами. На ефективність способів залучення коштів для фінансування довгострокових іпотечних кредитів, перш за все, впливає наявність надійних фінансових інструментів або механізмів, які б забезпечували кредиторам можливість

отримання ресурсів у необхідних обсягах, за відносно низькою ринковою вартістю та на узгоджених за строками і процентними ставками кредитних іпотечних активів.

4. Використання комерційними банками таких способів мобілізації фінансових ресурсів, як рефінансування з використанням заставної і сек'юритизації іпотечного кредиту, що сприяє залученню ресурсів з ринку цінних паперів на іпотечний ринок, може суттєво підвищити ліквідність операцій з іпотечного кредитування, а також сприятиме створенню довгострокової ресурсної бази.
5. Враховуючи сучасний розвиток фінансової системи в Україні, необхідно забезпечити впровадження універсальної моделі системи іпотечного кредитування, яка сприятиме діяльності як банків, так і небанківських установ, створюючи для них рівні умови. Міжнародний досвід свідчить про те, що найбільш ефективною і придатною для імплементації в існуючих українських реаліях є дворівнева модель системи іпотечного кредитування, яка передбачає наявність первинного і вторинного ринків іпотечного кредитування.
6. Специфіка іпотечного кредитування, його тісна взаємодія з оцінкою нерухомості, страхуванням та реєстрацією нерухомості, визначила необхідність існування таких інфраструктурних елементів, як: іпотечні кредитні інститути, страхові компанії, професійні оцінювачі, ріелторські фірми, система реєстрації обігу нерухомості, організатори вторинного ринку іпотечних кредитів, нотаріату, органи опіки та піклування, юридичні консультації.
7. Іпотечні кредити, що надаються вітчизняними комерційними банками за своїми параметрами все більше наближаються до світових вимог. Позитивним є те, що ці зміни відбуваються поступово, через створення здорового законодавчого поля та позитивних ринкових перетворень, а не внаслідок застосування пруденційних обмежень чи вимог до кредиту.
8. Для розширення спектра нетрадиційних послуг банків та наближення його до "фінансового супермаркету", підвищення конкурентноздатності як на ринку банківських послуг, так і на ринку оціночних послуг, необхідне втілення у практику основних положень взаємодії підрозділів банку при роботі з майном, запропонованим як забезпечення зобов'язань за іпотечним кредитом.
9. Становлення розвинутої системи іпотечного кредитування в Україні є ітеративним і багатоетапним процесом, який містить комплекс різноманітних заходів щодо формування як первинного, так і вторинного ринку іпотечних кредитів і багато в чому визначатиметься системними змінами в законодавстві. Зокрема, вважаємо за доцільне прийняття наступних законодавчих актів: "Про організацію формування та обігу кредитних історій", "Про іпотечні цінні папери", "Про житлове кредитування громадян України", "Про особливості створення та діяльності іпотечних установ в Україні", "Про сек'юритизацію".

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ

Статті у фахових виданнях

1. Андреева Г.І. Особливості інституціоналізації ринку цінних паперів в Україні // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: Зб. наук. праць. – Т. 4. – Суми: ВВП “Мрія-1” ЛТД: Ініціатива, 2000. – С. 205-209, 0,4 друк. арк.
2. Андреева Г.І. Законодательные аспекты функционирования институтов совместного инвестирования // Вісник Сумського Національного аграрного університету. – 2001. – № 3-4. – С. 3-6, 0,35 друк. арк.
3. Андреева Г.І. Механізми залучення інвестиційних ресурсів на фондовому ринку // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: Зб. наук. праць. – Т. 10. – Суми: ВВП “Мрія-1” ЛТД, УАБС, 2004. – С. 165-168, 0,35 друк. арк.
4. Андреева Г.І. Основні види ризиків іпотечного кредитування та шляхи їх зниження // Вісник Української академії банківської справи. – 2004. – № 1(16). – С. 90-93, 0,32 друк. арк.
5. Андреева Г.І. Основні принципи пруденційного нагляду за іпотечним кредитуванням в Україні // Підвищення ролі банківської системи в економічному зростанні: Матеріали науково-практичної конференції 18-19 листопада 2004 р. – Київ: КНЕУ, 2004. – С. 199-201, 0,12 друк. арк.
6. Андреева Г.І. Інструменти і технології іпотечного кредитування // Зб. наук. праць “Економіка: проблеми теорії та практики”. – Дніпропетровськ: ДНУ. – 2005. – Т. 3. – № 200. – С. 641-650, 0,55 друк. арк.

В інших виданнях

Андреева Г.І. Інституціональні особливості організації системи іпотечного кредитування: зарубіжний досвід, історія, перспективи розвитку в Україні // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: Збірник тез доповідей VII Всеукраїнської науково-практичної конференції (25-26 листопада 2004 р.). – Суми: УАБС, 2004. – С.76-77, 0,12 друк. арк.

АНОТАЦІЯ

Андреева Г.І. Діяльність комерційних банків в системі іпотечного кредитування. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.04.01 – фінанси, грошовий обіг і кредит. – Українська академія банківської справи, Суми, 2005.

У роботі досліджено теоретичні і методичні засади становлення та розвитку системи іпотечного кредитування в Україні. Визначено загальносвітові тенденції і специфічні риси розвитку національної системи іпотечного кредитування. Поглиблено сутність поняття “система іпотечного кредитування” в умовах транзитивної економіки. Обґрунтовано пропозиції щодо вдосконалення інституціонального забезпечення системи іпотечного кредитування з метою відповідного захисту учасників ринку іпотечного кредитування.

Досліджено механізм рефінансування іпотечного кредиту, конкретизовано способи залучення фінансових ресурсів для стимулювання розвитку іпотечного кредитування.

На основі аналізу діяльності комерційних банків на ринку іпотечного кредитування вдосконалено механізм і порядок взаємодії підрозділів комерційного банку при роботі з майном, запропонованим як забезпечення зобов'язань за іпотечним кредитом.

Розроблено рекомендації щодо становлення збалансованої системи іпотечного кредитування в Україні, які містять комплекс заходів з формування первинного і вторинного ринку іпотечних кредитів шляхом створення належного правового забезпечення іпотечної діяльності.

Ключові слова: іпотека, іпотечні інструменти, іпотечні операції, система іпотечного кредитування, іпотечний кредит, заставна, нерухоме майно, житлова іпотека.

АННОТАЦИЯ

Андреева Г.И. Деятельность коммерческих банков в системе ипотечного кредитования. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.04.01 – финансы, денежное обращение и кредит. – Украинская академия банковского дела, Сумы, 2005.

В работе исследованы теоретические и методические основы становления и развития системы ипотечного кредитования в Украине, разработана новая классификация инструментов и технологий ипотечного кредитования на основе изменения внутренней структуры амортизационных выплат по ипотечному кредиту, проведен анализ основных моделей организации ипотечного кредитования.

В результате сравнительного анализа существующих систем ипотечного кредитования обоснован механизм формирования в Украине комбинированной модели ипотечного кредитования на основе использования “американской” и “европейской” моделей ипотеки.

Конкретизированы способы привлечения финансовых ресурсов для стимулирования развития ипотечного кредитования. Значительное внимание уделено таким способам мобилизации финансовых ресурсов, как рефинансирование с использованием закладных и секьюритизации ипотечного кредита, которые способствуют привлечению ресурсов с рынка ценных бумаг на ипотечный рынок, существенно повышая ликвидность операций по ипотечному кредитованию и содействуя предоставлению долгосрочной ресурсной базы.

В диссертационном исследовании разработаны предложения относительно совершенствования институционального обеспечения системы ипотечного кредитования. Проведен анализ деятельности коммерческих банков на рынке ипотечного кредитования.

В диссертационной работе разработан механизм взаимодействия подразделений коммерческого банка при работе с имуществом, предложенным в качестве обеспечения обязательств по ипотечному кредиту. Предпосылками разработки и целесообразности использования новых подходов к работе банков в сфере оценочной деятельности послужил анализ накопленного опыта работы банков с залоговым имуществом. Вместе с тем, актуальность перехода коммерческих банков на новые методы работы обусловлена динамическим развитием ипотечного кредитования и отсутствием в Украине специализированных ипотечных банков. На основе статистических данных исследован потенциальный спрос населения на продукты ипотечного кредитования. Проведенный анализ показал, что платежеспособный спрос на ипотечные кредиты действительно существует, хотя и в ограниченных объемах, которые, однако, достаточны для начала практического освоения и развития механизмов ипотечного кредитования.

Разработаны конкретные рекомендации по становлению сбалансированной системы ипотечного кредитования в Украине, представляющие итеративный и многоэтапный процесс, содержащий комплекс мероприятий по формированию первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов, которые во многом будут определяться системными изменениями в области правового обеспечения ипотечной деятельности.

Ключевые слова: ипотека, ипотечные инструменты, ипотечные операции, система ипотечного кредитования, ипотечный кредит, закладная, недвижимое имущество, жилищная ипотека.

SUMMARY

Andreyeva G.I. The activity of commercial banks in the system of mortgage crediting. – Manuscript.

Dissertation for the acquisition of the scientific degree of Candidate of Economics in speciality 08.04.01 – finance, money turnover and credit. – Ukrainian Academy of Banking, Sumy, 2005.

The dissertation studies the theory and methodology for the development of the system of mortgage crediting in Ukraine. It defines the general tendencies and specific features of the national system of mortgage crediting, highlights the essence of the concept of “mortgage”, “mortgage instrument”, “hypothecary operations”, “systems of mortgage crediting” in transitional economies, gives propositions regarding the improvement of institutional functioning of the system of mortgage crediting and protection of participants on the market of mortgage crediting.

The dissertation studies the mechanisms of refinancing of mortgage credit, defines the means to draw financial resources for the stimulation of development of mortgage crediting.

Based on the analysis of activity of commercial banks the dissertation helps improve the mechanism of interaction of various departments at commercial banks when they work with property which is offered as security for liabilities.

Key words: mortgage, mortgage instruments, mortgage operations, system of mortgage crediting, mortgage credit, security, immovable property, housing mortgage.

Відповідальний за випуск
кандидат економічних наук, доцент
М.Г. Дмитренко

Підписано до друку 14.04.2005.
Формат 60x90/16. Обл.-вид. арк.
Гарнітура Times. Тираж 100 пр.

Інформаційно-видавничий відділ
Української академії банківської справи
Адреса: 40030, м. Суми, вул. Петропавлівська, 57.

